| TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 230/2025/QĐST-DS | *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH
# CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 07 tháng 8 năm 2025 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 240/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024.

## XÉT THẤY:

Nền đất số 52, lô J, đường D thuộc dự án Khu dân cư A, phường Đ (sau này là phường T), Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt theo quyết định số 7158/QĐ-UB-DA ngày 20/10/2000 về việc duyệt dự án khả thi phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang Khu dân cư A, phường Đ, Quận A của Công ty P1 (nay là Công ty cổ phần P1); được Thủ tướng Chính P giao đất cho Công ty P1 và Kinh doanh nhà để thực hiện dự án phát triển cơ sở hạ tầng và chỉnh trang khu dân cư A tại phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/QĐ-TTg ngày 12/01/2001 và Quyết định số 6767/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 01/02/2000, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có văn bản số 1160/KTST-BĐ2 thống nhất phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đ, Quận A.

Ngày 07/01/2019, Công ty cổ phần P1 và Kinh doanh nhà ký "Hợp đồng chuyển nhượng đất nền và thoả thuận nguyên tắc về xây dựng nhà xây thô trên nền đất được chuyển nhượng" số 232 HĐNXT- KDAS/HDTC/2019 với bà M Ra Fine về việc chuyển nhượng nền đất số 52, lô J, đường D, diện tích 90 m2 trong dự án khu dân cư A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất với ranh mốc theo đúng Bản đồ hiện trạng vị trí để lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở số hợp đồng 30/2012/HĐĐĐ do Công ty TNHH T2 lập, được Công ty TNHH một thành viên P1 (nay là Công ty cổ phần P1) xác nhận tháng 8/2013.

Ngày 27/01/2021, bà Mai Ra F cùng chồng là ông Triệu Thanh L ký "Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng" số công chứng 01112 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập, để chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nêu trên đối với nền đất số 52, lô J, đường D, diện tích 90 m2 thuộc dự án khu dân cư A, Quận A cho ông Đặng Đình T và đã được hai bên giao nhận đất theo đúng bản đồ hiện trạng nêu trên.

Xét hình thức và nội dung "Hợp đồng chuyển nhượng đất nền và thoả thuận nguyên tắc về xây dựng nhà xây thô trên nền đất được chuyển nhượng" số 232 HĐNXT-KDAS/HDTC/2019 giữa Công ty cổ phần P1 và Kinh doanh nhà với bà Mai Ra F (đã

được bà M Ra Fine và chồng là ông Triệu Thanh L thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nêu trên cho ông Đặng Đình T, số công chứng 01112 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/01/2021 do Văn phòng C chứng nhận) là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, Tòa án được biết ngày 15/9/2022, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thừa uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG977157 đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 31; số DG977158 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 31; số DG977159 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 31 thuộc khu dân cư A cho Công ty cổ phần P1 và Kinh doanh nhà.

Theo văn bản số 1264/SNNMT-QLĐ ngày 26/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H gửi Tòa án nhân dân Quận 12 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh) thì hiện nay nền đất số 52, lô J, đường D, khu dân cư A, Quận A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, Sở N đang rà soát, xem xét cấp tiếp Giấy chứng nhận đối với các nền đất có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp bản án của Tòa án nhân dân các cấp ban hành đúng theo quy định của pháp luật và đã có hiệu lực thi hành, cơ quan tài nguyên môi trường có trách nhiệm thực hiện theo quy định.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh) thì nền đất số 52, lô J, đường D, khu dân cư A không thay đổi so với bản đồ hiện trạng vị trí; nền đất tiếp giáp với vỉa hè đường D, đường đã trải nhựa, có hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện.

Do hiện nay, nền đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nên ông Đặng Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng để ông được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng. Công ty cổ phần P1 và Kinh doanh nhà và bà Mai Ra F cùng ông Triệu Thanh L cũng đồng ý với yêu cầu nêu trên của ông Đặng Đình T.

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

## QUYẾT ĐỊNH:

**1.** Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông Đặng Đình T;

Địa chỉ: B T, phường T (tên cũ: Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn*: Công ty cổ phần P1.

Địa chỉ: C B, phường B (tên cũ: phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T1;

Địa chỉ: C B, phường B (tên cũ: phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Mai Ra F và ông Triệu Thanh L;

Cùng địa chỉ: I N, phường T (tên cũ: Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mỹ N.

Địa chỉ: 3 L, phường G (tên cũ: Phường A, quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.** Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Công nhận hiệu lực của "Hợp đồng chuyển nhượng đất nền và thỏa thuận nguyên tắc về việc xây dựng nhà xây thô trên nền đất được chuyển nhượng" số 232.HĐNXT-KDAS/HĐTC/2019 ngày 07/01/2019 ký giữa Công ty cổ phần P1 với bà Mai Ra F (đã được bà M Ra Fine và chồng là ông Triệu Thanh L thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nêu trên cho ông Đặng Đình T theo "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng" công chứng số 01112 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2021 của Văn phòng C) đối với nền đất số 52, lô J, đường D thuộc dự án Khu dân cư A, phường Đ (sau này là phường T), Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Ông Đặng Đình T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục, nộp các loại thuế, phí thuộc nghĩa vụ của bà Mai Ra F, ông Triệu Thanh L và ông Đặng Đình T theo quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nền đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên theo Bản đồ hiện trạng vị trí để lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở số hợp đồng 30/2012/HĐĐĐ do Công ty TNHH T2 lập, được Công ty TNHH một thành viên P1 (nay là Công ty cổ phần P1) xác nhận tháng 8/2013.

2.3. Công ty cổ phần P1 có trách nhiệm cung cấp các tài liệu liên quan đến nền đất nêu trên khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để ông Đặng Đình T được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nền đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do ông Đặng Đình T tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0022028 ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Đình T được nhận lại 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

**3.** Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

**4.** Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Viện KSND KV7-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN**

**Trần Văn Điệp**